

Bogotá, D.C., 27 de Noviembre de 2018

Doctor
CARLOS ALBERTO GARCIA CASTRO
Grupo de Divulgación y Publicaciones
Superintendencia de Notariado y Registro
Ciudad.

Ref.: Publicación en página web

Respetado Dr. García Castro:

Con el fin de que se realice la publicación correspondiente, remito la **RESOLUCION No 461** de fecha 13 de Agosto de 2018, en 8 folios útiles, correspondientes al Expediente AA-~~260~~-2017.

Agradezco su colaboración y pronta respuesta. En caso de no haber presupuesto favor contestar por escrito.

Cordialmente;

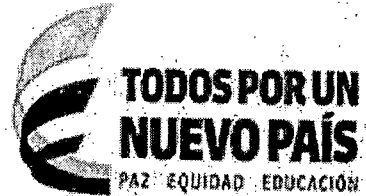


EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal
Oficina de Registro Zona Sur – Bogotá D.C.

Proyectó: Samir Ortega M.
Anexo: 8 folios



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá D.C. – Zona Sur
Calle 45A Sur No. 52C-71
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



RESOLUCIÓN No. 00000461

13 AGO 2018

Por la cual se corrige el registro de unas anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria
50S-646891 y 50S-4007335

Expediente No. A.A.260 de 2017

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto 2723 de 2014,
la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Con resolución 9848 del 13 de septiembre de 2017, el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral, resolvió recurso de apelación en el expediente SAJ No.376-2015, de esta oficina, del cual el recurso de alzada después de haber analizado el folio de matrícula 50S-646891, determina que en el folio segregado 50S-40070335 aparece la misma información en la complementación, como también en la anotación 5 del folio de matrícula 50S-646891, se debe corregir el símbolo (x) que estipula la titularidad de la parte restante del señor ALEJANDRO ESPINOSA. En consecuencia la anotada resolución dispone se dé inicio a actuación administrativa tendiente a corregir las inconsistencias antes señaladas (Folios 1 a 10 de este expediente)

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante auto del 28 de noviembre de 2017, se dio inicio a actuación administrativa que fue radicada con número AA-260-2017, tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula 50S-646891 y 50S-40070335 (folio 11 a 12 de este expediente)

Mediante oficio con radicado 50S2017EE40989 del 26 de diciembre de 2017, se le envió comunicación del inicio de actuación al ciudadano Alejandro Espinosa, por lo que la empresa de mensajería 4/72, refiere no haber sido entregada al destinatario (folio 13 a 17 y 22 a 26 de este expediente)

Mediante oficio con radicado 50S2017EE41015 del 26 de diciembre de 2017, se le envió comunicación del inicio de actuación a la Junta de Acción Comunal Barrio Manuela Beltrán, por lo que la empresa de mensajería 4/72, certifica la entrega del al destinatario (folio 18 a 19 de este expediente)

Con oficio de radicado 50S2017EE40957 del 26 de diciembre de 2017, fue solicitado publicación del inicio de actuación administración en la página web, por lo que se emite certificación de la publicidad de la misma (folio 20 a 21 de este expediente)



Certificado N° SC 7006-1

Certificado N° CP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregistrabogotasur@supernotariado.gov.co



PARTES INTERVINIENTES

Publicado el acto administrativo ningún tercero o interesado dio aplicación al parágrafo del artículo 38 de la ley 1437 de 2011 con la finalidad de que fuera reconocido para actuar o para aportar prueba alguna, solamente se recibió petición de la ciudadana Dioselina Muñoz Molano, quien pedía ser vinculada a esta actuación, no obstante, al advertirse que no era procedente su petición por cuanto se evidenciaba que estaba confundida con el número de matrícula del cual le asistía interés que no tenía que ver con el motivo de la actuación que nos ocupa, por lo que se le resolvió el requerimiento en dichos términos (folio 69 de este expediente)

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

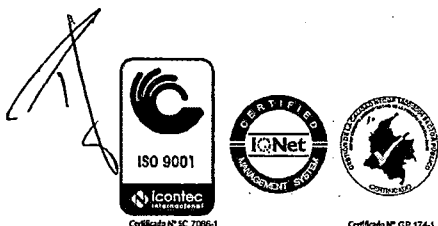
Obran en la actuación las siguientes:

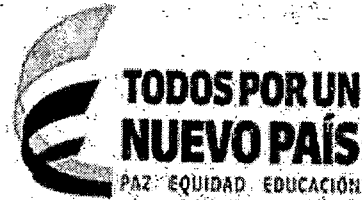
1. Resolución 9848 del 13 de septiembre de 2017, por el cual el subdirector de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, resuelve recurso de apelación de la actuación SAJ No.376-2015, en que se advierte la inconsistencia que presente el folio de matrícula 50S-646891 (Folio 1 a 10 de este expediente)
2. Se tiene como soporte de la presente actuación, el material probatorio vertido en el expediente con número ND-005-2015, en el que se allegó la escritura 5945, del 17 de diciembre de 1987, por el que se realiza venta parcial de Alejandro Espinosa a la Junta de Acción Comunal del Barrio Manuela Beltrán (Folio 11 a 13 de este expediente)

Descripción del folio de matrícula inmobiliaria involucrado en la actuación.

Folio de matrícula inmobiliaria 50S-646891

1. Tiene como fecha de apertura el 15 de marzo de 1982 y su estado actual es activo.
2. Dirección: CL 69 BIS SUR 45C 04 (DIRECCION CATASTRAL)
3. Descripción, cabida y linderos: "LOTE 11 SITUADO DENTRO DE LOS PREDIOS DE LA HACIENDA CASABLANCA ZONA DE BOSA, CON AREA DE 8 HECTAREAS CON 7.600MTS2 O SEAN TRECE FANEGADAS 6938 VARAS CUADRADAS Y LINDA: (...)". sic
4. El presente folio tiene cinco anotaciones, de la que para efectos prácticos se tomará la que concierne al motivo de la presente actuación descrita así:





Anotación 5. Escritura pública 5945 del 17 de diciembre de 1987 de la notaría 15 del círculo de Bogotá. Acto de compraventa reservándose 72 mts², de Espinosa Alejandro a la Junta de Acción Comunal del Barrio Manuela Beltrán.

Folio de matrícula inmobiliaria 50S-40070335

1. Tiene como fecha de apertura el 11 de julio de 1991 y su estado actual es activo.
2. Dirección: CL 68B SUR 45 00 (DIRECCION CATASTRAL)
3. Descripción, cabida y linderos: "LOTE DE TERRENO QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO CASA BLANCA UBICADO EN BOSA SUS LINDEROS, AREA: (...)". sic
4. El presente folio tiene 496 anotaciones, de la que para efectos prácticos y por razones de economía procesal se tomará la que concierne al motivo de la presente actuación descrita así:

Anotación 1. Escritura pública 5945 del 17 de diciembre de 1987 de la notaría 15 del círculo de Bogotá. Acto de compraventa reservándose 72 mts², de Espinosa Alejandro a la Junta de Acción Comunal del Barrio Manuela Beltrán.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En primer momento debemos recordar que el artículo 2 de la ley 1579 del primero de octubre de 2012 "**Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones**", establece:

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Dentro de dicho entendido la labor de las oficinas de registro tiene como función la de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - *claro está* - de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano; en ese orden de ideas, el ejercicio del "*principio de publicidad*", impone a la





oficina de registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador, por tal razón no es una actividad caprichosa sino que en todo momento debe ceñirse al orden legal.

La función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello, propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario, implica que si algún dato altera la normalidad del contenido porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a enderezar el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la realidad jurídica.

Lo anterior permite concluir que es el registrador de instrumentos públicos o el funcionario calificador designado para ello, a quienes les compete ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro, el cual se realiza en la etapa de calificación que se puede definir como:

"(. ..) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro. La función calificadora actúa para que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sin fin de Litigios.

La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro. (. ..)

La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo¹."

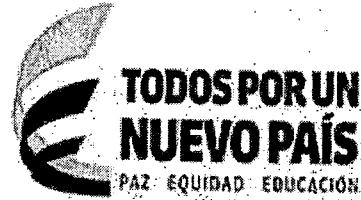
¹ CAICEDO ESCOBAR Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral - Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Bogotá D.C. .. Editorial Temis S.A. 2001, págs. 199-200



Certificado N° SC 2088-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co



No obstante lo anterior, es menester advertir que en dicha actividad de registro, la entidad puede ser inducida al error por la conducta reprochable de quien tiene interés de obtener un resultado a su favor o de un tercero, o simplemente por haber inscrito de manera contraria a la realidad el acto que modifique la realidad jurídica del terreno, por lo cual, el mismo ordenamiento legal vigente suministrar de la misma manera las herramientas que permitan enderezar las inconsistencia que advierta el folio por ello también establece:

“ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

[...].

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;
[...].

ARTÍCULO 4°. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO.

Están sujetos a registro:

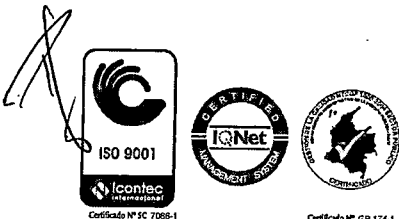
a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

ARTÍCULO 49. FINALIDAD DEL FOLIO DE MATRÍCULA. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

[...].

Atendiendo lo anterior es claro que el legislador ha considerado dentro de las posibilidades del registro, que en dicha actividad al ser una labor que es cumplida por seres humanos, tal situación puede llevar a la comisión de errores bien sea por la labor propias del ejercicio o por el interés de una persona externa que como ya se dijo, en busca de un resultado realiza acciones tendientes a la comisión del mismo, por lo que en tal sentido la norma ídem consagra:





ARTÍCULO 59. PROCEDIMIENTO PARA CORREGIR ERRORES. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

[...]

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y **que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa**, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

[...]

Lo anterior evidentemente es uno de los soportes que permiten el adelantamiento de la actuación administrativa que hoy nos ocupa, ante lo cual, en vista que como lo dejara de presente en la resolución 9848 del 13 de septiembre de 2017, que resolvió el recurso de apelación por parte de la subdirección de apoyo jurídico registral interpuesto dentro del expediente SAJ-376-2015, el folio de matrícula matriz 50S-646891, en el campo de complementación del registro se inscribió información que no concierne al mismo y en la anotación 5 se le dejó (x) de propietario al comprador Junta de Acción Comunal Barrio Manuela Beltrán, cuando este había comprado solamente una parte del citado terreno, por lo que surgió la matrícula 50S-40070335, de la que si debía aparecer como propietario.

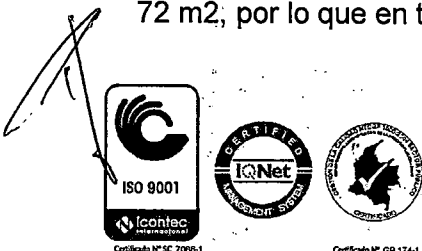
En la misma dirección que nos plantea el artículo anterior, también encontramos el siguiente:

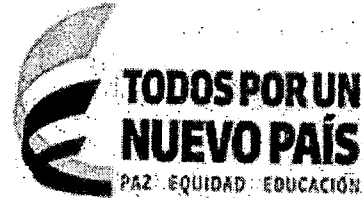
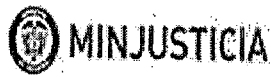
ARTÍCULO 60. RECURSOS. [...].

Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro. (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

En consecuencia con lo hasta ahora expuesto, se tiene entonces que con relación al folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40070335, respecto de la presente actuación no se tiene asuntos que corregir puesto que no se evidencia modificación de la realidad jurídica del bien, no ocurriendo lo mismo respecto del folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50S-646891, ya que como se ha dejado de presente, al momento en que se realiza la venta parcial mediante escritura 5945 del 17 de diciembre de 1987, de la notaria 15 del círculo de Bogotá, de Espinosa Alejandro a la Junta de Acción Comunal Barrio Manuela Beltrán, en que el vendedor se reservó 72 m², por lo que en tal condición, al inscribir la venta en el citado folio lo adecuado y ajustado a





derecho era que el vendedor, es decir el ciudadano Espinosa Alejandro, quedara con la (x) de propietario en el folio de mayor extensión 50S-646891, mientras que el comprador de una parte de dicho bien, como lo fue la Junta de Acción Comunal Barrio Manuela Beltrán debía de aparecer con la (x) de propietario del inmueble segregado, siendo este el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40070335, por lo que al no haberlo hechos de esa manera evidentemente la lectura del folio 50S-646891, no permite reflejar la realidad jurídica generando en cambio confusión en su estudio.

Adicional a lo anterior, en la casilla de complementación del folio de mayor extensión 50S-646891, se ingresó información que no corresponde a dicho folio puesto que la misma es atinente al folio 50S-40070335, en la que ya se encuentra complementada y por lo tanto deberá suprimirse del folio de mayor extensión 50S-646891, con el fin que el mismo muestre la realidad jurídica del mismo.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- Corregir el folio de matrícula inmobiliaria 50S-646891, en la casilla columna correspondiente a complementación, para que se suprima de la misma, la información allí registrada, al igual que con relación a la anotación 5 en la que aparece radicada la escritura 5945 del 17 de diciembre de 1987, de la notaria 15 de Bogotá, con turno radicado 89-22267, acto de compraventa parcial que hiciera Alejandro Espinosa a la Junta de Acción Comunal del Barrio Manuela Beltrán, de la que se deberá suprimir la (x) de propietario que le aparece al comprador, por no ser procedente lo allí determinado, en atención a las consideraciones antes indicadas, para lo que se deberá hacer la correspondiente salvedad soportada en el presente acto administrativo, conforme lo indican los artículos 59 y 60 de la ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Notificar la presente decisión al señor Alejandro Espinosa, en condición de vendedor del terreno en forma parcial de la matrícula inmobiliaria 50S-646891 y al representante legal de la Junta de Acción Comunal del Barrio Manuela Beltrán, como comprador del terreno con matrícula inmobiliaria 50S-40070335, segregado del de mayor extensión. De no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación y que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación de la presente providencia, por una sola vez, en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art.67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO TERCERO.- Remitir copia de esta resolución al grupo de gestión tecnológica y administrativa y al centro de cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes.



Certificado N° SC 7088-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co



ARTÍCULO CUARTO.- Contra la presente providencia proceden los recursos de Reposición ante esta Oficina de Registro y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Artículo 21 numeral 2 Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011).

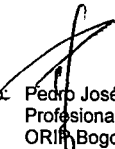
ARTÍCULO QUINTO.- La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

13 AGO 2018

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyecto:  Pedro José Patarroyo García
Profesional Universitario
ORIP Bogotá - Zona Sur

Reviso: Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral
ORIP Bogotá - Zona Sur



Certificado N° SC 7088-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co